

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.

INFORME DE AUDITORIA,
CUENTAS ANUALES E
INFORME DE GESTIÓN

31 DE DICIEMBRE DE 2020

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de **SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

La actividad de **SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.** consiste en la gestión de inversiones de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado por la que la Sociedad percibe determinadas comisiones.

Como parte de nuestros procedimientos, hemos realizado los siguientes:

- 1) Análisis de los contratos de gestión formalizados entre la Sociedad y los vehículos que gestiona.
- 2) Comprobación que las comisiones registradas por la Sociedad se han realizado en base a lo establecido en dichos contratos y al principio de devengo.
- 3) Obtención de cartas de confirmación de saldos para una muestra de clientes y conciliación de los mismos.
- 4) Comprobación que en la memoria adjunta se ha incluido la información requerida en relación a los ingresos.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Barcelona, a 24 de mayo de 2021

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

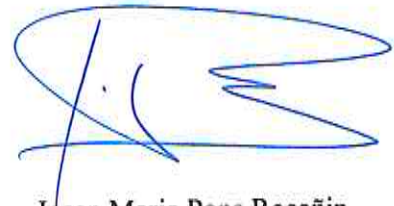
AFP AUDIT & CONSULTING,
S.L.

2021 Núm. 20/21/09181

IMPORT COL·LEGAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

AFP Audit & Consulting, S.L.
Inscrita en el ROAC nº S1551



Josep Maria Pons Rocañin
Inscrito en el ROAC nº 23.354

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.

**CUENTAS ANUALES E
INFORME DE GESTIÓN**

31 DE DICIEMBRE 2020

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y DE 2019

(en euros)

ACTIVO	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
TESORERIA	5	15.064,42	114.906,88	PASIVOS FINANCIEROS A COSTE	11	0,00	0,00
ACTIVOS FINAN. DISPONIBLES PARA Instrumentos de capital	7	120.758,99	120.758,99	Deudas con intermediarios		0,00	0,00
INVERSIONES CREDITICIAS Créditos a intermediarios	8	451.708,14	301.139,76	PASIVOS FISCALES	13	65.636,25	91.448,67
Otros activos financieros		451.708,14	301.138,76	Corrientes		65.636,25	91.448,67
		0,00	1,00	RESTO DE PASIVOS	12	94.070,22	39.340,49
PARTICIPACIONES Entidades del Grupo	9 y 18	59.999,00	59.999,00	TOTAL PASIVO		159.706,47	130789,16
ACTIVO MATERIAL De uso propio		472,69	0,00	FONDOS PROPIOS			
		472,69	0,00	CAPITAL			
RESTO DE ACTIVOS	10	0,00	1.150,97	Escriturado	4	125.000,00	125.000,00
				RESERVAS	4	42.166,44	32.091,79
				RESULTADO DEL EJERCICIO	4	321.130,33	310.074,65
TOTAL ACTIVO		648.003,24	597.955,60	TOTAL PATRIMONIO NETO		488.296,77	467166,44
				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		648.003,24	597.955,60

Promemoria:
 Carteras gestionadas: 22 29.805.804,88 23.058.774,45

Las notas 1 a 22 descritas en la Memoria son parte integrante de este balance a 31 de diciembre de 2020.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS
ANUALES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(en euros)

INGRESOS / (GASTOS)	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
COMISIONES PERCIBIDAS	17	849.250,00	959.528,30
COMISIONES PAGADAS	17	(169.850,00)	(223.838,13)
OTRAS CARGAS DE EXPLOTACIÓN	17	(120.000,00)	(122.244,23)
MARGEN BRUTO		559.400,00	613.445,94
GASTOS DE PERSONAL	17	(82.238,28)	(92.836,08)
GASTOS GENERALES	17	(48.847,13)	(107.176,99)
AMORTIZACIÓN		(140,81)	0,00
RTDO. ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN		428.173,78	413.432,87
RTDO. ANTES DE IMPUESTOS		428.173,78	413.432,87
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	13	(107.043,45)	(103.358,22)
RESULTADO DEL EJERCICIO	4	321.130,33	310.074,65
BENEFICIO POR ACCIÓN	4		
Básico		<u>2,57</u>	<u>2,48</u>
Diluido		<u>2,57</u>	<u>2,48</u>

Las notas 1 a 22 descritas en la Memoria son parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2020.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS
ANUALES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	NOTAS	2020	2019
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	4	321.130,33	310.074,65
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.		0,00	0,00
V. Efecto impositivo.		0,00	0,00
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PAT		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	4	321.130,33	310.074,65

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital escripturado	Reservas	Resultado del ejercicio	Total
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	125.000,00	19.866,98	132.224,81	277.091,79
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019	125.000,00	19.866,98	132.224,81	277.091,79
<i>I. Total de ingresos y gastos reconocidos.</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>310.074,65</i>	<i>310.074,65</i>
<i>II. Otras variaciones del patrimonio neto.</i>	<i>0,00</i>	<i>12.224,81</i>	<i>(132.224,81)</i>	<i>(120.000,00)</i>
(-) Distribuciones de dividendos.	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	0,00	132.224,81	(132.224,81)	0,00
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	125.000,00	32.091,79	310.074,65	467.166,44
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020	125.000,00	32.091,79	310.074,65	467.166,44
<i>I. Total de ingresos y gastos reconocidos.</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>321.130,33</i>	<i>321.130,33</i>
<i>II. Otras variaciones del patrimonio neto.</i>	<i>0,00</i>	<i>10.074,65</i>	<i>(310.074,65)</i>	<i>(300.000,00)</i>
(-) Distribuciones de dividendos/Remuneraciones a Socios	0,00	(300.000,00)	0,00	(300.000,00)
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	0,00	310.074,65	(310.074,65)	0,00
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	125.000,00	42.166,44	321.130,33	488.296,77

(1) La columna Reservas engloba los siguientes epígrafes del patrimonio neto del Balance: Reservas y dividendos distribuidos.

Las notas 1 a 22 descritas en la Memoria son parte integrante de este estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2020.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó, por un período de tiempo indefinido el 5 de septiembre de 2017. Su domicilio social se encuentra ubicado en Barcelona, en la calle Córcega, número 302, 4º – 2ª.

Tiene por objeto social, según consta en el artículo 2º de sus Estatutos, la gestión de una o varias inversiones de una o varias entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, así como el control y gestión de sus riesgos; asimismo podrá realizar adicionalmente el resto de funciones y servicios accesorios permitidos a las Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de tipo Cerrado de acuerdo con lo previsto en el artículo 42 apartado 4 y en el artículo 43 apartado 1 de la Ley 22/2014 o norma que los sustituya en el futuro.

A la actividad que constituye el objeto social principal, le corresponde en la C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) el número 6499.

La Sociedad, consta inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión de Tipo Cerrado de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 26 de octubre de 2017 – número de registro oficial 131.

La Sociedad se encuentra sujeta, principalmente, a lo dispuesto en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las Entidades de Capital Riesgo, otras Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado y las Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, que modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, y que ha derogado la Ley 25/2005, de 24 de noviembre, reguladora de las Entidades de Capital Riesgo y sus Sociedades Gestoras.

Asimismo, según el Artículo 72.1.b) de la Ley 22/2014, no resultará de aplicación su Capítulo II "Condiciones de ejercicio de la actividad" a aquellas sociedades cuyos activos bajo gestión sean inferiores a 100 millones de euros, incluidos los activos adquiridos mediante recurso al apalancamiento, o a 500 millones si las entidades de inversión que gestionan no están apalancadas y no tienen derechos de reembolso que puedan ejercerse durante un período de cinco años después de la fecha de inversión inicial. Como consecuencia de lo anterior, con fecha 2 de enero de 2019 la Sociedad remitió a la Comisión Nacional del Mercado de Valores una declaración en la que manifiesta que se encuentra por debajo del umbral del mencionado artículo y que cumple con las condiciones de acceso y ejercicio de la actividad exigida para las entidades que gestionen Entidades de Capital Riesgo (ECR) o Entidades de Inversión Colectiva (EIC), comercializando únicamente a inversores profesionales tal y como se establece en el artículo 75 y siguientes de la Ley 22/2014 de 12 de noviembre.

La principal fuente de ingresos de la Sociedad corresponde a las comisiones percibidas por el desarrollo de su actividad principal.

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad gestiona las inversiones de la Entidad de Inversión Colectiva de tipo cerrado SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Las cuentas anuales, formuladas el 31 de marzo de 2021 por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Los miembros del Consejo de Administración, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales son:

- ICON VALUE ADDED, S.L. (representada por Lorenzo Abascal Rovira): Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado Mancomunado.
- PYBUS BAY, S.L.U. (representada por Manuel Estanislao Corbal Duran): Secretario del Consejo de Administración y Consejero Delegado Mancomunado.
- DEXTRA CORPORATE ADVISORS, S.L. (representada por Stephan Koen): Vocal del Consejo de Administración y Consejero Delegado Mancomunado

Al cierre del ejercicio 2020 la sociedad tiene dos personas contratadas. Asimismo, estas personas contratadas no tienen una discapacidad mayor o igual al 33%.

La distribución por categorías y sexos del personal contratado por SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. al cierre del ejercicio es la siguiente:

Categoría	Ejercicio <u>2020</u>			Ejercicio <u>2019</u>		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	0	1	1	1	0	1
Administrativos	0	1	1	0	0	0
Total	0	2	2	1	0	1

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. ha contratado los servicios de la Sociedad FIDUM PARTNERS, S.L. para que desempeñe las funciones de dirección general y económico-financiera a través de la persona de Iker Zabalza Sorrauren.

Asimismo, SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. ha contratado los servicios de Manuel Estanislao Corbal Duran para la gestión de proyectos inmobiliarios y comerciales.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Circular 7/2008, de 26 de noviembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (que fue objeto de modificaciones por la Circular 6/2010, de 21 de diciembre y por la Circular 5/2011, de 12 de diciembre).

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

- Ley 22/2014 de 12 de noviembre, reguladora de entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado.
- Circular 4/2015, de 28 de octubre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se modifica la Circular 7/2008, de noviembre, sobre las normas contables, cuentas anuales
- Código de Comercio y restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, así como las normas de obligado cumplimiento aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales de la Sociedad se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de las operaciones correspondientes al ejercicio.

De acuerdo con lo expuesto en la Norma de Registro y Valoración 8 apartado.6 de la Circular 7/2008, de 26 de noviembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la Sociedad no ha preparado estado de flujos de efectivo, al no concurrir las circunstancias necesarias en cuanto a cifra anual de negocio, el total de partidas de activo y el número medio de trabajadores al cierre del ejercicio.

c) Principios contables no obligatorios

La Sociedad no ha aplicado principios contables no obligatorios durante el ejercicio concluido a 31 de diciembre de 2020.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales, el Consejo de Administración ha realizado estimaciones que están basadas en la experiencia y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de aquellos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran en ellas y cuya valoración no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Principalmente, estas estimaciones se refieren a:

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

- La valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas por su deterioro.
- Los métodos empleados para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.

Aunque las estimaciones sobre los hechos analizados se han realizado de acuerdo con la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría conforme a lo establecido en la circular 7/2008, de noviembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma prospectiva.

e) Comparación de la información

El balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria de las cuentas anuales, conjuntamente con los datos del ejercicio 2020 se presentan las cifras del ejercicio anterior.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativo, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes Notas de la Memoria.

g) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

h) Cambios de criterios contables

No se han producido cambios de criterios contables respecto al ejercicio anterior.

i) Impacto medioambiental

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, esta no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

j) Hechos posteriores

Los hechos significativos producidos con posterioridad al cierre del ejercicio 2020 se describen en la nota 21 de esta Memoria.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

k) Corrección de errores

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no ha realizado ajustes por corrección de errores.

3.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

a) Clasificación de los activos financieros

Los activos financieros se presentan en el balance agrupado, en primer lugar, dentro de las diferentes categorías en las que se clasifican a efectos de su gestión y valoración, salvo que se deban presentar, en su caso, como "Activos no corrientes en venta", o correspondan a "Tesorería", que se muestran de forma independiente.

Los activos financieros se desglosan en función de su presentación en los siguientes epígrafes del balance:

- Tesorería: recoge, en su caso, saldos en efectivo y saldos deudores con disponibilidad inmediata en el Banco de España y otros bancos centrales.
- Instrumentos de capital: recoge los instrumentos financieros emitidos por otras entidades tales como acciones, participaciones en fondos, y sociedades de inversión colectiva o entidades de capital riesgo que tengan la naturaleza de instrumentos de capital para el emisor, salvo que se trate de participaciones en entidades del grupo, multigrupo y asociadas o cumplan los requisitos para su clasificación como activos no corrientes mantenidos para la venta.
- Créditos a intermediarios financieros: créditos de cualquier naturaleza a nombre de intermediarios financieros, salvo los instrumentados por algún procedimiento que los haga negociables. La totalidad de estos activos, que corresponden básicamente a cuentas a la vista y a plazo, a adquisiciones temporales de activos y a comisiones pendientes de cobro, se incluyen a efectos de valoración en la cartera de "Inversiones crediticias".
- Créditos a particulares: créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.
- Activo material: recoge el valor en libros, neto de deterioro y amortizaciones, de los elementos del inmovilizado material
- Participaciones: se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Si existiese una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se den de baja.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. La corrección de valor, y en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

b) Clasificación de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se presentan en el balance agrupados, en primer lugar, dentro de las diferentes categorías en las que se clasifican a efectos de su gestión y valoración, salvo que se deban presentar, en su caso, como "Pasivos asociados con activos no corrientes en venta", que se muestran de forma independiente.

Los pasivos financieros se incluyen, en función de su presentación, en los siguientes apartados del balance.

- **Deudas con intermediarios financieros:** saldos acreedores por obligaciones pendientes de pago a intermediarios financieros, tales como, en su caso, préstamos, y créditos recibidos, comisiones pendientes de pago y acreedores por operaciones de valores, excepto los instrumentados en valores negociables.
- **Deudas con particulares:** recoge los saldos acreedores por obligaciones pendientes de pago a particulares, tales como en su caso, los préstamos y créditos recibidos, remuneraciones pendientes de pago, y otros acreedores, excepto los instrumentados en valores negociables.
- **Otros pasivos financieros:** incluye el importe de las obligaciones a pagar con naturaleza de pasivos financieros no incluidos en otras categorías.

c) Valoración y registro de resultados de los activos y pasivos financieros

Generalmente, los activos y pasivos financieros se registran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contra, será el precio de la transacción. Dicho importe se ajustará por los costes de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero o a la emisión del pasivo financiero, excepto para los instrumentos financieros que se incluyan, en su caso, en la categoría de valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Posteriormente, y con ocasión de cada cierre contable, se precede a valorarlos de acuerdo con los siguientes criterios:

c1) Valoración de los activos financieros

Las "Inversiones crediticias" se valoran a su "coste amortizado", utilizándose en su determinación el método del "tipo de interés efectivo". Por "coste amortizado" se entiende el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero corregido (en más o en menos, según sea el caso) por los reembolsos de principal y la parte imputada sistemáticamente a las cuentas de pérdidas y ganancias de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento. En el caso de los activos financieros, el coste amortizado incluye, además, las correcciones a su valor motivadas, en su caso, por el deterioro que hayan experimentado.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El "tipo de interés efectivo" es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor inicial de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a un tipo de interés. En los instrumentos financieros a tipos de interés variable, el tipo de interés efectivo coincide, en su caso, con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

Los importes por los que figuran registrados los activos financieros representan, en todos los aspectos significativos, el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito de la Sociedad en cada fecha de presentación de los estados financieros.

c2) Valoración de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se valoran generalmente a su coste amortizado, tal y como este ha sido definido anteriormente.

c3) Registro de resultados

Como norma general, las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos financieros se registran con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias, diferenciándose entre las que tienen su origen en el devengo de intereses (que se registran en los epígrafes "Intereses y rendimientos asimilados" e "Intereses y cargas asimiladas", según proceda), las originadas por el deterioro en la calidad crediticia de los activos y las que correspondan a otras causas, que se registran, por su importe neto, en el epígrafe "Resultados de operaciones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

d) Baja del balance de los activos y pasivos financieros

Los activos financieros solo se dan de baja del balance cuando se han extinguido los flujos de efectivo que generan o cuando se han transferido sustancialmente a terceros los riesgos y beneficios que llevan implícitos. Similarmente, los pasivos financieros solo se dan de baja del balance cuando se han extinguido las obligaciones que generan o cuando se adquieren (bien sea con la intención de cancelarlos, bien con la intención de recolocarlos de nuevo).

e) Deterioro del valor de los activos financieros

Un activo financiero se considera deteriorado (y, consecuentemente, se corrige su valor en libros para reflejar el efecto de su deterioro) cuando existe una evidencia objetiva de que se han producido eventos que dan lugar a:

- En el caso de créditos, un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros que se estimaron en el momento de formalizarse la transacción.
- En el caso de instrumentos de capital, que no pueda recuperarse íntegramente su valor en libros.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

La Sociedad considera como activos deteriorados aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro se calcula por la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de los mismos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuro, siempre que sea suficientemente fiable.

Como criterio general, la corrección del valor en libros de los instrumentos financieros por causa de su deterioro se efectúa con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en el que tal deterioro se manifiesta y las recuperaciones de las pérdidas por deterioro previamente registradas, en caso de producirse, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en el que el deterioro deja de existir o se reduce.

En 2020 no se han producido pérdidas por deterioro de activos financieros.

f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.

No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor. Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

g) Activo material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, incrementado por los impuestos indirectos cuando no sean recuperables, por la estimación a valor actual de los gastos por desmontaje, desmantelamiento o retiro así como los de rehabilitación donde se asiente el elemento, y por los gastos financieros en los que se incurriese para aquellos supuestos en que transcurriese un periodo superior a un año hasta la puesta en funcionamiento.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

La vida útil estimada para cada categoría es la siguiente:

	<u>Años</u>
Equipos Informáticos	4 a 10

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o alargan la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, debiéndose dar de baja los elementos que se hayan sustituido. Los gastos de reparación, conservación y mantenimiento se cargan a resultados en el momento en que se incurren.

En el caso de bajas o retiros de elementos de inmobilizaciones materiales, su coste y amortización acumulada se eliminan de los registros contables. El beneficio o pérdida resultante se lleva a beneficios o pérdidas procedentes del inmovilizado, según el caso.

h) Contabilización de las operaciones de arrendamiento

La totalidad de los arrendamientos existentes al 31 de diciembre de 2020 son operativos y corresponden principalmente al alquiler de oficinas. En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen sustancialmente en el arrendador.

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias, en el epígrafe "Gastos generales".

i) Activos y pasivos fiscales

Los epígrafes "Activos fiscales" y "Pasivos fiscales" del balance incluyen los importes de todos los activos y pasivos de naturaleza fiscal, diferenciándose, en su caso, entre: "Corrientes" (importes a recuperar o pagar por impuestos en los próximos doce meses) y "Diferidos" (importes de los impuestos a recuperar o pagar en ejercicios futuros, incluidos los derivados de bases imponibles negativas o de créditos por deducciones o bonificaciones fiscales pendientes de compensar).

j) Resto de activos y pasivos

El epígrafe "Resto de activos" recoge el importe de los activos no registrados en otras partidas, principalmente fianzas relativas a los contratos de arrendamiento que tiene la Sociedad.

El epígrafe "Resto de pasivos" recoge el importe de las obligaciones a pagar con naturaleza de pasivos financieros no incluidos en otras categorías.

k) Reconocimiento de ingresos y gastos

Seguidamente se resumen los criterios más significativos utilizados por la Sociedad para el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

k1) Ingresos y gastos por intereses y conceptos asimilados

Con carácter general, los ingresos y gastos por intereses y conceptos asimilables a ellos se reconocen contablemente en los epígrafes "Intereses y rendimientos asimilados" e "Intereses y cargas asimiladas" de la cuenta de pérdidas y ganancias, respectivamente, en función de su periodo de devengo, por aplicación del método de interés efectivo. Los importes correspondientes a intereses y dividendos devengados con anterioridad a la fecha de adquisición no se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, cancelándose el activo correspondiente cuando se cobre.

k2) Comisiones, honorarios y conceptos asimilados

Los ingresos y gastos en concepto de comisiones y honorarios asimilados se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias con criterios distintos según sea su naturaleza. Las comisiones procedentes de la actividad de gestión y administración de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, se registran en el saldo del epígrafe "Comisiones percibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias. En la medida en que tienen su origen en servicios que se prolongan a lo largo del tiempo, se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el periodo de ejecución de dichos servicios.

k3) Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

l) Patrimonios gestionados

Los patrimonios correspondientes a las Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado gestionadas por la Sociedad que son propiedad de terceros, no se incluyen en el balance. Las comisiones generadas por esta actividad se incluyen en el saldo del epígrafe "Comisiones percibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

m) Impuestos sobre Beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en este, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

"Activos fiscales diferidos" y "Pasivos fiscales diferidos" del balance.

Se reconocerán pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

n) Estados de cambios en el Patrimonio Neto

Los estados de cambios en el patrimonio Neto que se presentan en estas cuentas anuales muestran el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto durante los ejercicios. Esta información se presenta desglosada a su vez en dos estados: los estados de ingresos y gastos reconocidos y los estados totales de cambios en el patrimonio neto. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes de los estados:

o) Estados de Ingresos y gastos reconocidos

En esta parte de los estados de cambios en el patrimonio neto se presentan los ingresos y gastos generados por la Sociedad como consecuencia de su actividad durante los ejercicios, distinguiendo aquellos registrados como resultados en las cuentas de pérdidas y ganancias de dichos ejercicios y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Por tanto, en estos estados se presentan:

- Los resultados de los ejercicios.
- Los importes netos de los ingresos y gastos reconocidos transitoriamente como ajustes por valoración en el patrimonio neto.
- Los importes netos de los ingresos y gastos reconocidos definitivamente en el patrimonio neto, en su caso.
- El impuesto sobre beneficios devengado, en su caso, por los conceptos indicados en los puntos anteriores.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

- Los totales de los ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de los puntos anteriores.

Las variaciones habidas en los ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto como ajustes por valoración se desglosan en:

- Ganancias (pérdidas) por valoración: recoge el importe de los ingresos, netos de los gastos originados en el ejercicio, reconocido directamente en el patrimonio neto.
- Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias: recoge el importe de las ganancias o pérdidas por valoración reconocidas previamente en el patrimonio neto, aunque sea en el mismo ejercicio, que se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Otras reclasificaciones: recoge el importe de los traspasos realizados en el ejercicio entre partidas de ajustes por valoración conforme a los criterios establecidos en la normativa vigente.

Los importes de estas partidas se presentan por su importe bruto, mostrándose su correspondiente efecto impositivo, en su caso, en la rúbrica "impuesto sobre beneficios".

p) Estados totales de cambios en el patrimonio neto

En esta parte de los estados de cambios en el patrimonio neto se presentan todos los cambios habidos en el patrimonio neto, incluidos los que tienen su origen en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores, en su caso. Estos estados muestran, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final de los ejercicios de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

- Ajustes por cambios en criterios contables y por errores: que incluye, en su caso, los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de la reexpresión retroactiva de los saldos de los estados financieros con origen en cambios en los criterios contables o en la corrección de errores.
- Ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en los estados de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.
- Otras variaciones del patrimonio neto: recoge el resto de partidas registradas en el patrimonio neto, como pueden ser distribución de resultados, operaciones con instrumentos de capital propios, pagos con instrumentos de capital, traspasos entre partida del patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

q) Transacciones con vinculadas

Se considerarán transacciones con partes vinculadas a todas aquellas que se produzcan entre la Sociedad y las entidades o personas que cumplan los requisitos establecidos en la Norma 54ª.1 de la Circular 7/2008, de 26 de noviembre, así como las modificaciones a la misma establecidas en la Circular 5/2011 de 12 de diciembre. La Sociedad realiza sus operaciones con empresas vinculadas a valores de mercado.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

4.-PATRIMONIO NETO Y PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS

4.1. Capital

A 31 de diciembre de 2020, el capital social se compone de 125.000 acciones nominativas de una única clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 125.000, ambos inclusive. Las acciones se hallan totalmente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos políticos y económicos, no existiendo restricciones estatutarias para su transmisibilidad y, asimismo, no cotizando en Bolsa.

Los accionistas que controlan más del 5% del capital social de la entidad a 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Accionistas	2020		2019	
	% de Participación	Euros	% de Participación	Euros
Dextra Corporate Advisors, S.L.	45,50%	56.875	45,50%	56.875
Icon Value Added, S.L.	45,50%	56.875	45,50%	56.875
Pybus Bay, S.L.U.	9,00%	11.250	9,00%	11.250
Total	100,00%	125.000	100,00%	125.000

Entre el accionariado actual de la entidad no se encuentra ninguna entidad financiera.

4.2 Reservas

La composición de este epígrafe, a 31 de diciembre de 2020, se muestra a continuación (en euros):

	Euros	
	2020	2019
Reservas:	42.166,44	32.091,79
Reservas legal	25.000,00	25.000,00
Reservas voluntarias	17.166,44	7.091,79

a) **Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe ser transferido a una reserva legal un importe equivalente al 10% de los beneficios, hasta que dicha reserva alcance el 20% del capital social. La reserva legal no puede ser distribuida, y si es utilizada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2020 el importe de la reserva legal alcanza el 20% del capital social.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

b) Reserva voluntaria

La reserva voluntaria generalmente está constituida por los beneficios líquidos, después del Impuesto sobre Sociedades, de ejercicios anteriores que no fueron objeto de distribución, ni de asignación a reservas de carácter obligatorio. Esta reserva es de libre disposición.

4.3 Dividendos distribuidos durante el ejercicio

Durante el 2020 se ha distribuido dividendos por importe de 300.000 euros. Distribuidos de la siguiente manera:

	2020	2019
Pybus Bay, S.L.U.	27.000,00	10.800,00
Dextra Corporate Advisors, S.L.	136.500,00	54.600,00
Icon Value Added, S.L.	136.500,00	54.600,00
	300.000,00	120.000,00

4.4 Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución de resultados que el Consejo de Administración someterá para su aprobación a la Junta General de Socios, es la siguiente:

	2020	2019
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias (beneficios)	<u>321.130,33</u>	<u>310.074,65</u>
Aplicación		
A Reserva Legal	0,00	0,00
A Reserva Voluntaria	21.130,33	10.074,65
A Dividendos	<u>300.000,00</u>	<u>300.000,00</u>
	321.130,33	310.074,65

4.5 Beneficio por acción

• Beneficio por acción básico

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a la Sociedad en un ejercicio entre el número medio ponderado de las acciones en circularización durante ese ejercicio, excluido, en su caso, el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo. El beneficio por acción del ejercicio 2020 es como sigue (en euros):

	2020	2019
Resultado Neto del ejercicio	321.130,33	310.074,65
Nº medio ponderado de acciones en circularización	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Beneficio básico por acción	2,57	2,48

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

- **Beneficio diluido por acción**

Para proceder al cálculo del beneficio diluido por acción, tanto el importe del resultado atribuible a los accionistas ordinarios, como el promedio ponderado de las acciones en circularización, neto de acciones propias, deben ser ajustados, en su caso, por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales (opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible). Como consecuencia de no existir efectos diluyentes, el beneficio diluido por acción al 31 de diciembre de 2020 coincide con el beneficio básico por acción.

5.- TESORERÍA

El desglose del saldo de este epígrafe del balance al cierre del ejercicio 2020 es el siguiente (en euros):

	2020	2019
Cuentas corrientes a la vista	15.064,42	114.906,88
Total	15.064,42	114.906,88

Las cuentas corrientes son de libre disposición y no devengan ningún tipo de interés.

6.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La actividad económica de la Sociedad es la gestión de inversiones de una o varias entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, así como el control y gestión de sus riesgos. La totalidad de ingresos ordinarios obtenidos por la Sociedad corresponden a las comisiones percibidas por la gestión de sociedades de inversión colectiva de tipo cerrado, cuya actividad principal consiste en la inversión en sociedades tenedoras de activos inmobiliarios de tipo residencial en la Comunidad Autónoma de Galicia.

7.- ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA

El saldo de este epígrafe corresponde en 119.998 euros a las participaciones en el capital social de las sociedades SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. El resto del saldo de este epígrafe, 760 euros, corresponde a una participación de menor cuantía en otra sociedad.

Los datos económicos obtenidos de las Cuentas Anuales auditadas de las sociedades SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. son los siguientes:

Ejercicio 2020

<u>Sociedad</u>	<u>Auditor</u>	<u>% de particip.</u>	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>V.T.C *</u>
Seagull Real Estate I, SICC, S.A.	Ernst & Young	0,30%	19.910.000,00	(46.015,15)	8.547,30	59.999,00
Seagull Real Estate II, SICC, S.A.	Ernst & Young	0,43%	10.000.000,00	(366.041,89)	299.314,62	59.999,00

* V.T.C.: Valor Teórico Contable

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Ejercicio 2019

<u>Sociedad</u>	<u>Auditor</u>	<u>% de particip.</u>	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>V.T.C *</u>
Seagull Real Estate I, SICC, S.A.	Ernst & Young	0,30%	19.910.000,00	(197.963,05)	151.947,90	59.999,00
Seagull Real Estate II, SICC, S.A.	Ernst & Young	0,43%	3.560.000,00	(7.238,82)	(357.971,58)	59.999,00

* V.T.C.: Valor Teórico Contable

En el ejercicio 2020 y 2019 no se han registrado pérdidas por deterioro.

8.- INVERSIONES CREDITICIAS

8.1 Créditos a intermediarios financieros

La composición de este epígrafe, que se corresponde íntegramente con créditos y otras partidas a cobrar, es la siguiente (en euros):

	2020	2019
Créditos ciales. prest. Serv. a Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado		
SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A.	451.708,14	301.138,76
Total Crédito a particulares	451.708,14	301.138,76

El saldo del epígrafe "Créditos comerciales por prestaciones de servicios a Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado" del ejercicio 2020 corresponde a comisiones devengadas en ese ejercicio y pendientes de cobro al cierre del mismo.

9.- PARTICIPACIONES

El saldo de este epígrafe corresponde a la participación en el capital social de la sociedad ESFÉRICA INVERSIONES, SICC, S.A., que la Sociedad adquirió en el ejercicio 2019.

Los datos económicos obtenidos de las Cuentas Anuales auditadas de esta sociedad son los siguientes:

Ejercicio 2020

<u>Sociedad</u>	<u>Auditor</u>	<u>% de particip.</u>	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>V.T.C *</u>
Esferica Inversiones, SICC, S.A.	Ernst&Young	99,998%	60.000	(6.064,47)	(3.132,68)	59.999,00

* V.T.C.: Valor Teórico Contable

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Ejercicio 2019

<u>Sociedad</u>	<u>Auditor</u>	<u>% de particip.</u>	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>V.T.C *</u>
Esferica Inversiones, SICC, S.A.	Ernst&Young	99,998%	60.000	(3.951,03)	(2.101,28)	59.999,00

* V.T.C.: Valor Teórico Contable

En el ejercicio 2020 no se han registrado pérdidas por deterioro.

10.- RESTO DE ACTIVOS

La composición de este epígrafe, que se corresponde íntegramente con créditos y otras partidas a cobrar, es la siguiente (en euros):

	2020	2019
Deudores varios	0,00	1.150,97
Total Resto de Activos	0,00	1.150,97

11.- DEUDAS CON INTERMEDIARIOS FINANCIEROS

Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad no tiene "Deudas con intermediarios financieros" ya que no tiene contratadas ni pólizas de crédito ni préstamos financieros.

12.- RESTO DE PASIVOS

La composición de este epígrafe es la siguiente (en euros):

	2020	2019
Acreedores varios	57.841,50	9.414,37
Otras deudas con las AA.PP	36.228,72	29.926,12
Total Resto de Pasivos	94.070,22	39.340,49

El epígrafe "Otras deudas con las Administraciones Públicas" se desglosa como sigue (en euros):

	2020	2019
H.P., acreedor por retenciones practicadas	6.524,73	10.004,51
Org. de la Seguridad Social, acreedores	1.825,00	1.536,46
HP. IVA Acreedora	27.878,99	18.385,15
Total Otras deudas con las AA.PP.	36.228,72	29.926,12

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información del ejercicio 2020, en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales requerida por la Ley 15/2010 de 5 de Julio modificada por la disposición final segunda de la Ley 31/2014 de 3 de diciembre:

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	52,00	6,00
Ratio de operaciones pagadas	52,00	6,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	26,00	3,00
	Euros	Euros
Total pagos realizados	362.581,23	538.694,48
Total pagos pendientes	57.727,40	9.414,37

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2020 según la legislación actual para las operaciones comerciales es de 60 días en el caso de la empresa privada y de 30 días en el caso de las Administraciones Públicas.

13.- SITUACIÓN FISCAL

El detalle de la cuenta "pasivos fiscales" del pasivo del balance a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente (en euros):

	2020	2019
HP Acreedora por Impuesto de Sociedades	65.636,25	91.448,67
Total	65.636,25	91.448,67

a) Impuesto corriente

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

Ejercicio 2020

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			428.173,78
Impuesto sobre Sociedades			0,00
Diferencias permanentes			0,00
Base imponible (resultado fiscal)			<u>428.173,78</u>

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Sociedades son los siguientes:

Cálculo del gasto por impuesto sobre beneficios devengado	
Base imponible	428.173,78
Impuesto sobre beneficios (25%)	107.043,45
<u>Total gasto por Impuesto sobre beneficios del ejercicio</u>	<u>107.043,45</u>

En el ejercicio 2020, la Sociedad ha aplicado el tipo general del 25% según lo estipulado en Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Cálculo del impuesto sobre beneficios a pagar	
Base imponible	428.173,78
<u>Impuesto sobre beneficios</u>	107.043,45
Retenciones y pagos a cuenta	(41.407,20)
<u>Impuesto corriente</u>	<u>65.636,25</u>

Ejercicio 2019

Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			310.074,65
	Aumentos	Disminuciones	Efecto Neto
Impuesto sobre Sociedades	103.358,22	0,00	103.358,22
Diferencias permanentes		0,00	0,00
Base imponible (resultado fiscal)			<u>413.432,87</u>

Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Sociedades son los siguientes:

Cálculo del gasto por impuesto sobre beneficios devengado	
Base imponible	413.432,87
Impuesto sobre beneficios (15%)	103.358,22
Variación Activos impuesto diferido	
- Diferencias temporarias	0,00
<u>Total gasto por Impuesto sobre beneficios del ejercicio</u>	<u>103.358,22</u>

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

En el ejercicio 2019 la Sociedad aplicó el tipo general del 25% según lo estipulado en Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Cálculo del impuesto sobre beneficios a pagar	
Base imponible	413.432,87
<u>Impuesto sobre beneficios</u>	103.358,22
Retenciones y pagos a cuenta	(11.909,55)
<u>Impuesto corriente</u>	<u>91.448,67</u>

14.- ARRENDAMIENTOS

Arrendamiento operativo

Los importes de las cuotas de arrendamiento operativo registradas como gasto en el epígrafe “Gastos Generales” de las cuentas de pérdidas y ganancias en el ejercicio 2020 ha ascendido a 8.557,43 euros (8.059,16 en el ejercicio 2019) y corresponden principalmente a alquiler de oficinas. El importe de los pagos a realizar por los arrendamientos operativos es el siguiente (en euros):

	2020	2019
Hasta un año	8.557,43	8.059,16
Entre uno y cinco años	34.229,72	32.236,64
Más de cinco años	0,00	0,00
Total Gasto Arrendamiento	42.787,15	40.295,80

14.- GESTIÓN DE RIESGO

La actividad de la Sociedad se circunscribe a la gestión y administración de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado, por lo que, dado que no realiza operaciones financieras distintas de éstas, el riesgo financiero de la Sociedad se califica como bajo.

El riesgo inherente a las actividades de la Sociedad se gestiona a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo, verificando el cumplimiento de determinados límites y controles.

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés, de precio y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera. En este sentido, la Ley 22/2014, reguladora de entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado establecen una serie de coeficientes normativos que limitan dicha exposición.

Riesgo de mercado (Incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)

Este riesgo comprende los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos, de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales, y de los precios de mercado de los instrumentos financieros negociables.

La exposición de la Sociedad al riesgo de cambio tampoco se considera relevante por la naturaleza de los activos y pasivos de la Sociedad.

El riesgo de precio se define como aquel que surge como consecuencia de cambios en los precios de mercado, provocados bien por factores específicos del propio instrumento o bien por factores que afecten a todos los instrumentos negociados en el mercado. Teniendo en cuenta las posiciones mantenidas por la Sociedad, los Administradores consideran que la exposición de la misma a este riesgo no es relevante en relación al patrimonio.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, y se entiende como el riesgo de que la contraparte sea incapaz de reintegrar completamente los importes que debe. La política de la Sociedad referente al crédito consiste en la rigurosa selección de los prestatarios, así como el adecuado seguimiento de los mismos, junto con, en su caso, la toma de garantías adicionales suficientes.

En el ejercicio 2020 y 2019, las cuentas a cobrar de la Sociedad, corresponden con partes vinculadas y gestionadas por la misma.

En este contexto, y en cuanto a riesgo de crédito que pudiera surgir por la exposición del valor de las posiciones mantenidas en instrumentos financieros, a variaciones de mercado, se entiende que únicamente se está expuesto en grado bajo.

Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de la Sociedad para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería y equivalentes que muestra su balance y que se detalla en la Nota 5.

El riesgo de liquidez de la Sociedad se considera bajo, tanto por la estructura de cobros y pagos como por la prudencia en las cuantías y plazos de las colocaciones de tesorería efectuadas.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

16.- GESTIÓN DE CAPITAL

El artículo 48 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, reguladora de entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, establece que las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado deberán contar con un capital mínimo inicial de 125.000 euros íntegramente desembolsado. Asimismo, según dicho precepto sus recursos propios, en ningún caso, podrán ser inferiores a la cuarta parte de los gastos de estructura del ejercicio precedente. Tanto en el ejercicio 2020 como en los ejercicios precedentes, la Sociedad cumple con ambos requisitos.

17.- INGRESOS Y GASTOS

a) Comisiones percibidas

El epígrafe "Comisiones percibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias comprende el importe de todas las comisiones devengadas en el ejercicio por la gestión de las Sociedades SEAGULL REAL ESTATE I SICCA, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II SICCA, S.A.

El detalle de comisiones devengadas durante los ejercicios 2020 y 2019 por la prestación de estos servicios es el siguiente (en euros):

Comisiones de gestión y estructuración de capital con Entidades de Inversión colectiva de tipo	<u>2020</u>	<u>2019</u>
SEAGULL REAL ESTATE I, SICCA, S.A.	497.750,00	497.750,00
SEAGULL REAL ESTATE II, SICCA, S.A.	<u>351.500,00</u>	<u>461.778,30</u>
Total	<u>849.250,00</u>	<u>959.528,30</u>

b) Comisiones pagadas

El epígrafe "Comisiones pagadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias comprende principalmente el importe de todas las comisiones devengadas en el ejercicio a favor de terceros como consecuencia de los contratos que la Sociedad tiene firmados con los mismos.

c) Otras cargas de explotación

El saldo de este epígrafe corresponde principalmente a honorarios satisfechos por funciones de dirección general y de gestión de proyectos inmobiliarios y comerciales y tasas de la CNMV.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

d) Gastos generales

El detalle del epígrafe "Gastos Generales" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente (en euros):

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arrendamientos y cánones	8.557,43	8.059,16
Servicios profesionales	23.620,64	87.499,84
Primas de seguros	6.905,74	0,00
Suministros	96,31	187,00
Servicios bancarios	107,72	62,90
Publicidad	477,36	692,72
Otros gastos	9.081,93	10.675,37
Total Gastos Generales	48.847,13	107.176,99

e) Gastos de personal

El detalle del epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Sueldos y Salarios	63.589,29	77.499,96
Seguridad Social	18.648,99	15.336,12
Total Gastos de Personal	82.238,28	92.836,08

18.- PARTES VINCULADAS

La identificación de las partes vinculadas de la Sociedad se muestra en el siguiente cuadro:

<u>Empresa / Persona vinculada</u>	<u>Vinculación</u>
Dextra Corporate Advisors, S.L.	Empresa asociada / Accionista
Icon Value Added, S.L.	Empresa asociada / Accionista
Pybus Bay, S.L.U.	Otra parte vinculada / Accionista
Stephan Koen	Otra parte vinculada
Lorenzo Abascal Rovira	Otra parte vinculada
Manuel Estanislao Corbal Duran	Otra parte vinculada
Iker Zabalza Sorauren	Otra parte vinculada
Seagull Real Estate I, SICC, S.A.	Otra parte vinculada
Seagull Real Estate II, SICC, S.A.	Otra parte vinculada
Esférica Inversiones, SICC, S.A.	Empresa del grupo

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

a) Operaciones con entidades vinculadas

El detalle de operaciones con partes vinculadas al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2020

Operaciones con partes vinculadas	Empresa asociada	Otra parte vinculada	Total
Prestación de servicios	0,00	849.250,00	849.250,00
Recepción de servicios	50.000,00	70.000,00	120.000,00
Gasto por alquiler	8.557,43	0,00	8.557,43
Dividendos	273.000,00	27.000,00	300.000,00

El epígrafe "Prestación de servicios" corresponde a comisiones devengadas por servicios de gestión de activos, servicios administración y gestión de capital prestados a las Sociedades SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A.

El epígrafe "Recepción de servicios" corresponde principalmente a honorarios satisfechos por funciones de dirección general y de gestión de proyectos inmobiliarios y comerciales.

El epígrafe "Gasto por alquiler" corresponde al coste del arrendamiento de las oficinas de la Sociedad en Barcelona, a favor de la sociedad Dextra Corporate Advisor, S.L.

El epígrafe "Dividendos" corresponde a un dividendo distribuido en el ejercicio 2020 (véase nota 4). El detalle de este epígrafe es como sigue (en euros):

Empresa /Persona vinculada	Dextra Corporate Advisors, S.L.	Icon Value Added, S.L.	Pybus Bay, S.L.U.	Total
Dividendos	136.500,00	136.500,00	27.000,00	300.000,00

Ejercicio 2019

Operaciones con partes vinculadas	Empresa asociada	Otra parte vinculada	Total
Prestación de servicios	0,00	959.528,30	959.528,30
Recepción de servicios	50.000,00	70.000,00	120.000,00
Gasto por alquiler	8.059,16	0,00	8.059,16
Dividendos	109.200,00	10.800,00	120.000,00

El epígrafe "Prestación de servicios" corresponde a comisiones devengadas por servicios de gestión de activos, por servicios de administración y gestión de capital prestados a la sociedad SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El epígrafe “Recepción de servicios” corresponde principalmente a honorarios satisfechos por funciones de dirección general y de gestión de proyectos inmobiliarios y comerciales.

El epígrafe “Gasto por alquiler” corresponde al coste del arrendamiento de las oficinas de la Sociedad en Barcelona, facturado por la sociedad Dextra Corporate Advisor, S.L.

El epígrafe “Dividendos” corresponde a un dividendo distribuido en el ejercicio 2019. El detalle de este epígrafe es como sigue (en euros):

Empresa /Persona vinculada	Dextra Corporate Advisors, S.L.	Icon Value Added, S.L.	Pybus Bay, S.L.U.	Total
Dividendos	54.600,00	54.600,00	10.800,00	120.000,00

b) Saldos con entidades vinculadas

El detalle de los saldos con partes vinculadas al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2020

Saldos pendientes con partes vinculadas	Ejercicio 2020		Total
	Empresa del grupo	Otra parte vinculada	
ACTIVOS FINAN. DISPONIBLES PARA VTA.	0,00	120.758,99	120.758,99
Instrumentos de capital	0,00	120.758,99	120.758,99
INVERSIONES CREDITICIAS	0,00	451.708,14	451.708,14
Créditos a intermediarios financieros	0,00	451.708,14	451.708,14
PARTICIPACIONES	59.999,00	0,00	59.999,00

El epígrafe “Instrumentos de capital” corresponde principalmente a las participaciones en las sociedades SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. (véase nota 7).

El epígrafe “Créditos a intermediarios financieros” corresponde a comisiones devengadas en este ejercicio y pendientes de cobro al cierre del mismo. Se prevé que los saldos serán cobrados durante el ejercicio 2021.

El saldo del epígrafe “Participaciones” corresponde a la participación en el capital social de ESFÉRICA INVERSIONES, SICC, S.A., que la Sociedad adquirió en el ejercicio 2019.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Ejercicio 2019

Saldos pendientes con partes vinculadas	Ejercicio 2019		
	Empresa del grupo	Otra parte vinculada	Total
ACTIVOS FINAN. DISPONIBLES PARA VTA.	0,00	120.758,99	120.758,99
Instrumentos de capital	0,00	120.758,99	120.758,99
INVERSIONES CREDITICIAS	0,00	301.138,76	301.138,76
Créditos a intermediarios financieros	0,00	301.138,76	301.138,76
PARTICIPACIONES	59.999,00	0,00	59.999,00

El epígrafe “Instrumentos de capital” corresponde principalmente a las participaciones en las sociedades SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. (véase nota 7).

El epígrafe “Créditos a intermediarios financieros” corresponde a comisiones devengadas en el ejercicio 2019 y pendientes de cobro al cierre del mismo.

El saldo del epígrafe “Participaciones” corresponde a la participación en el capital social de ESFÉRICA INVERSIONES, SICC, S.A., que la Sociedad adquirió en el ejercicio 2019.

c) Retribuciones a miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

En el ejercicio 2020 se han devengado 75.000 euros a favor de los miembros del Consejo de Administración por el cargo de consejeros (75.000 euros en el ejercicio 2019).

El personal de Alta Dirección ha percibido, directa o indirectamente, honorarios por los servicios de dirección detallados en la Nota 1 de esta memoria. El importe de los mismos ha ascendido a 45.000 euros en el ejercicio 2020 (45.000 euros en el ejercicio 2019).

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene contraída ninguna obligación en materia de seguro de vida en relación a los miembros del Consejo de Administración ni a la Alta Dirección.

En 2020 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los miembros del Consejo de Administración y de la alta Dirección, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Al mismo tiempo, a 31 de diciembre de 2020 no existen créditos ni anticipos a miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección.

Durante el ejercicio 2020 y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, los miembros del Consejo de Administración de SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A., así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se indica en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad representarán un conflicto de interés para ellas ni para SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A., no habiéndose producido

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

comunicación alguna al Consejo de Administración en el sentido indicado en el apartado 3 del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, motivo por el cual las presentes cuentas anuales no incluyen desglose alguno al respecto.

Todas las operaciones con partes vinculadas se han realizado en condiciones de mercado.

19.- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, así como tampoco provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria de las cuentas anuales respecto a la información en cuestiones medioambientales.

20.- OTRA INFORMACIÓN

El importe de los honorarios relativos a los servicios de auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2020 ha ascendido a 3.075 euros (3.075 euros en el ejercicio 2019).

21.- HECHOS POSTERIORES

No se han producido acontecimientos posteriores al cierre significativos que afecten a la formulación de las presentes cuentas anuales.

22.- CUENTAS DE ORDEN

El desglose del epígrafe "Otras cuentas de orden" es como sigue (en euros):

	2020	2019
CARTERAS GESTIONADAS	29.805.804,88	23.058.774,45
TOTAL OTRAS CUENTAS DE ORDEN	29.805.804,88	23.058.774,45

El desglose del epígrafe "Carteras gestionadas" es como sigue (en euros):

	2020	2019
Seagull Real Estate I, SICC, S.A.	19.872.532,15	19.863.984,85
Seagull Real Estate II, SICC, S.A.	9.933.272,73	3.194.789,60
TOTAL OTRAS CUENTAS DE ORDEN	29.805.804,88	23.058.774,45

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.

INFORME DE GESTIÓN

31 DE DICIEMBRE 2020

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2020

SITUACIÓN ACTUAL Y EVOLUCIÓN GENERAL DE LOS NEGOCIOS

SWAN Real Estate Management, SGEIC, S.A. gestiona actualmente 3 vehículos de inversión:

- Seagull Real Estate I SICC, S.A., con un capital suscrito de €19.910.000, cuyo objeto es la inversión en inmuebles residenciales en A Coruña y Vigo.
- Seagull Real Estate II SICC, S.A., con un capital suscrito de €14.060.000, cuyo objeto es la inversión en inmuebles residenciales en A Coruña, Vigo y Santiago de Compostela.
- Esférica Inversiones SICC, S.A., con un capital suscrito de €60.000, cuyo objeto es la inversión en el sector inmobiliario en España. No obstante, este vehículo de inversión, se prevé que sea liquidado durante 2021 por falta de inversores.

En 2020, SWAN Real Estate Management, SGEIC, S.A. ("la Sociedad") obtuvo unos ingresos totales por importe de €849 mil como consecuencia de los servicios de gestión.

Para conseguir estos ingresos la Sociedad incurrió en comisiones de entidades colaboradoras en la aportación de capital al vehículo por importe de €170 mil, y en Otros Cargas de Explotación por importe de €120 mil, obteniendo un margen bruto de €559 mil. El resto de gastos de la cuenta de resultados corresponden a gastos estructurales de la Sociedad que ascendieron a €131 mil.

Fruto de todas estas operaciones la Sociedad ha alcanzado un beneficio antes de impuestos de €428 mil. El ejercicio 2020 se ha caracterizado por la continuidad en el avance de los proyectos de Seagull Real Estate I SICC, S.A., que actualmente cuenta con 5 participadas que promueven un total de 7 proyectos inmobiliarios residenciales en A Coruña (5) y Vigo (2). También en 2020 Seagull Real Estate II SICC, S.A. ha completado una segunda inversión y firmado arras para una tercera inversión, que se ha materializado en el primer trimestre de 2020. Asimismo, a cierre de año ha constituido 2 filiales cuyos activos se adquirirán a lo largo de 2021.

EVOLUCIÓN FUTURA

La Sociedad tiene buenas expectativas de futuro, se espera una evolución sostenida del beneficio debido a que los ingresos de comisiones de Seagull Real Estate I SICC, S.A., así como de Seagull Real Estate II SICC, S.A., seguirán devengándose durante 2021 y 2022. Por otro lado, adicionalmente, se están promoviendo nuevos vehículos de inversión a partir de 2021

ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES PARA LA SOCIEDAD OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJERCICIO.

Los acontecimientos posteriores al cierre se detallan en la Memoria adjunta a este Informe de Gestión.

EMPLEADOS

La Sociedad ha tenido dos empleados durante el ejercicio 2020.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2020

MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no ha realizado actividades durante el ejercicio 2020 susceptibles de tener algún impacto medioambiental.

POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

La actividad de la Sociedad se circunscribe a la gestión y administración de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado, por lo que, dado que no realiza operaciones financieras distintas de éstas, el riesgo financiero de la Sociedad se califica como bajo.

El riesgo inherente a las actividades de la Sociedad se gestiona a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo, verificando el cumplimiento de determinados límites y controles. Este proceso es crítico para la continuidad de las operaciones de la Sociedad, así como de las sociedades que asesora.

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés, de precio y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera. En este sentido, la Ley 22/2014, reguladora de entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado establecen una serie de coeficientes normativos que limitan dicha exposición.

INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

No se han realizado actividades de investigación y desarrollo por parte de la Sociedad durante el ejercicio 2020.

ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad no ha adquirido acciones propias.

PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores de Swan Real State Management, SGEIC, S.A. en 2020 es de 52 días (6 días en 2019)

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2020

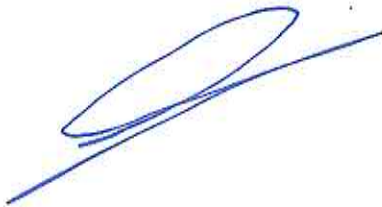
Las presentes cuentas anuales de SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 han sido formuladas el 31 de marzo de 2021 por los miembros del Consejo de Administración.



ICON VALUE ADDED, S.L. (representada por Lorenzo Abascal Rovira)



PYBUS BAY, S.L.U. (representada por Manuel Estanislao Corbal Duran)



DEXTRA CORPORATE ADVISORS, S.L. (representada por Stephan Koen)